

Verslag 1^e meedenkgroep 12-1-2026

Op maandag 12 januari 2026 organiseerden we de eerste bijeenkomst voor de meedenkgroep. Aanwezig waren omwonenden en huurders van project De Vloot, twee leden van Huurdersbelangenvereniging Dongen, een medewerker van JYB Architecten en vier medewerkers van Casade.

Na een korte voorstelronde vertelden we eerst meer over het plan De Vloot.

De belangrijkste punten:

- We hebben de garageboxen aangekocht en kunnen daardoor een beter plan maken.
- Alle bewoners verhuizen in de loop van het jaar.
- Eind 2026 start sloop.

Plannen voor de nieuwbouw



Bovenstaande tekening laat de huidige situatie zien van de locatie. De omgeving van de gebouwen is groen gemaakt.

De aanwezigen kregen twee varianten te zien:

Variant 1



De rechte lijnen die nu in de bestaande straten en bebouwing te herkennen zijn, komen terug in dit plan. We noemen dit daarom ook wel een lineair plan.

- Bij deze variant bouwen we 107 woningen:
 - 26 eengezinswoningen met twee slaapkamers (95 m²) of 3 slaapkamers (110 m²) en een zolder
 - 81 twee – en driekamerappartementen verdeeld over appartementengebouwen van drie verdiepingen.

De nieuwe woningen komen op dezelfde plaats als de huidige woningen. De eengezinswoningen komen aan de Evertsenstraat en Doormanstraat (blauw op de tekening hierboven). De appartementengebouwen aan de Tromp-, Van Galen- en Van Speykstraat (geel op de tekening hierboven).

Het parkeren lossen we op aan de straat en op de hoeken bij Tromp- en Doormanstraat, Van Galen- en Doormanstraat en Van Galen- Evertsenstraat en voor een deel op het binnenterrein.

- We kunnen in deze variant weinig groen toevoegen waardoor de omgeving erg versteend blijft. Auto's zijn goed zichtbaar wat een minder prettig beeld geeft.
- De achterkanten van de appartementengebouwen zijn gericht naar het binnen gebied. Daardoor is er minder sociale controle.
- Meerdere appartementen hebben een balkon aan de noordzijde. Dit betekent minder lichtinval en geen zon op het balkon. Dit willen we liever niet.
- De donkergrijze vlakken in de tekening zijn de entree en bergingen van de appartementengebouwen.
- De huidige garages blijven in deze variant staan. Dat komt omdat wij nog geen eigenaar van de garages waren toen dit plan getekend werd.

Variant 2



Bij deze variant kunnen we meer groen toevoegen en een parkachtige sfeer maken. Daarom noemen we dit het parkmodel.

Hier bouwen we 113 woningen:

- Acht eengezinswoningen (koop) van twee lagen voor starters met 2 slaapkamers (80 m²)
 - Vier hoekwoningen (koop) met 3 slaapkamers (100 m²).
 - Vier appartementengebouwen van 3, 4- en 5 verdiepingen met in totaal 101 huurappartementen.
- Hier vervalt de Van Galenstraat.
 - De woningen en appartementsgebouwen worden een stuk naar achteren geplaatst. Hierdoor blijven de zichtlijnen (wat je ziet als je naar het gebouw kijkt) ongeveer gelijk aan de situatie bij variant 1.

- We voegen veel meer groen toe en het parkeren (lichtgeel) kan beter opgelost worden, waardoor auto's minder in het straatbeeld zichtbaar zijn.
- Door de gebouwen te draaien oogt het luchtiger, omdat je op diverse plekken door het plan heen kijkt. En er komen geen balkons op het noorden waardoor er meer lichtinval in de appartementen is.
- De blauwe blokjes zijn 12 nieuwe koopwoningen. Deze grenzen met hun achtertuin aan de tuinen van de bestaande koopwoningen aan de Doormanstraat.
- De grijze vlakken in de appartementengebouwen (geel) zijn de entrees en bergingen. Het middelste blok in de Everstenstraat heeft vijf verdiepingen, de twee andere aan de Evertsenstraat drie en het gebouw aan de Doormanstraat heeft vier verdiepingen.

In Project Heuveleind (Dunantstraat en omgeving) staat een vergelijkbaar appartementengebouw met vijf bouwlagen in een parkachtige omgeving. Tip: ga daar eens kijken om een indruk te krijgen.

Voorkeur Casade

Wij vinden variant 2 een kwalitatief beter plan en dat heeft dan ook onze voorkeur. We kunnen hierbij veel meer groen toevoegen en het parkeren op een betere manier oplossen. Ook voor de omgeving geeft dit plan een mooier beeld. Ook verwachten we op deze manier de parkeerdruk in de Evertsenstraat beter op te vangen. Deze straat is vrij smal en er wordt nu aan beide kanten (op de stoep) geparkeerd. Door het toevoegen van parkeerplaatsen aan de Evertsenstraat kan er in de toekomst beter geparkeerd worden.

Reacties meedenkgroep

De aanwezigen geven aan een duidelijk beeld te hebben gekregen van de plannen na het zien van de tekeningen. De meesten hebben een voorkeur voor variant 2, waarbij de hoogte van de appartementsgebouwen nog wel bekeken moet worden. Twee personen hebben een voorkeur voor variant 1, maar dat heeft vooral te maken met het feit dat de garages daarin blijven bestaan.

Hieronder leest u enkele reacties en vragen van de aanwezigen:

- **Hoe groot zijn de appartementen?**
De appartementen met één slaapkamer hebben een gebruiksoppervlakte van ongeveer 50/55 m². De appartementen met twee slaapkamers ongeveer 65/70m².
- **Heb ik in de Evertsenstraat last van schaduw op mijn zonnepanelen door het appartementengebouw van vijf verdiepingen?**
We gaan hier naar kijken.
- **Kan er geparkeerd worden onder de appartementengebouwen?**
Nee, dat is niet mogelijk vanwege de hoge kosten.
- **Hoever staat het appartementengebouw vanaf trottoir van de Doormanstraat af?**
Dit is ongeveer 18 tot 20 meter. Bij de Evertsenstraat is dit ongeveer 20 tot 22 meter. De ruimte om te parkeren aan beide kanten van de weg, en de weg zelf, 16 meter. Doordat de gebouwen verder weg staan van de straat, heeft de hoogte minder invloed op het uitzicht.
- **Mogen bewoners in de Evertsenstraat ook parkeren op de nieuwe parkeerplekken?**
Ja, de parkeerplaatsen liggen in het nieuwe openbaar gebied dus iedereen mag daar gebruik van maken. We verwachten dat niet alle parkeerplaatsen door de nieuwe huurders worden gebruikt. Daarmee hopen we de parkeerdruk in de wijk te verminderen.

- **Bij variant 2 wordt de Van Galenstraat opgeheven, mag dat zomaar?**
Ja, daarover wordt met de gemeente overleg gevoerd. Zij zijn enthousiast over de plannen.
- **Hoe hoog is een appartementengebouw van drie verdiepingen?**
Reken per woonlaag op 3 meter en tel daar een halve meter bij op. Dus drie verdiepingen is 9,5 meter, vier verdiepingen 12,5 meter en vijf verdiepingen 15,5 meter.
- **Kan de hoogte van de appartementen nog veranderen?**
Ja, als wisseling van hoogten vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter is. Dat gaan we bekijken en laten we bij de tweede bijeenkomst van de meedenkgroep zien.
- **Is de doelgroep voor de woningen en appartementen al bekend?**
Nee, maar we bouwen voor verschillende doelgroepen.
- **Hoek Doorman- en Trompstraat liever niet hoger. Kan het appartementengebouw van vijf bouwlagen vier bouwlagen worden en een ander gebouw van drie bouwlagen naar vier bouwlagen om gelijke aantallen te houden?**
We kozen voor verschillende hoogtes van de appartementengebouwen, omdat dit een fijner beeld geeft dan wanneer alles op dezelfde hoogte is. We bekijken dit en komen bij de tweede bijeenkomst met de meedenkgroep terug met een aantal variaties hierop. Dan ziet u wat dit betekent.
- **Ik denk dat mijn woning minder waard wordt door de nieuwbouw, hoe gaan jullie daarmee om?** Nieuwbouw kan soms invloed hebben op de waarde van woningen in de buurt. Dit wordt planschade genoemd. Wij maken hierover afspraken met de gemeente. Hierin staat dat omwonenden kunnen laten weten als zij denken dat hun woning minder waard wordt door de nieuwbouw. Wij onderzoeken dit zorgvuldig. Als blijkt dat er echt sprake is van waardevermindering, dan wordt dit door ons vergoed.
- **De Evertsenstraat is een smalle straat, dus heel lastig voor vrachtverkeer, hoe gaan jullie om met overlast en het vrachtverkeer dat bij sloop en nieuwbouw hoort.**
Hier kijken we naar als we verder zijn in de planvorming.
- **Wanneer start de bouw?**
We verwachten eind 2026 te starten met de sloop van de huidige woningen. Wanneer de nieuwbouw start, is nu nog moeilijk te zeggen omdat we nog een procedure moeten doorlopen.
We willen de vaart erin houden, dus willen liefst zo snel mogelijk na de sloop beginnen. We hopen dat dat in 2027 is.

Vervolg

Tijdens de volgende bijeenkomst, die waarschijnlijk in maart gepland wordt, kunt u een maquette bekijken. Dit geeft een beter beeld. We kijken vervolgens samen met u wat we kunnen verbeteren aan de plannen. U ontvangt voor de volgende bijeenkomst een uitnodiging via de mail.

In de nieuwsbrief naar omwonenden vermelden we de naam van de deelnemers aan de meedenkgroep. Zo kunnen buurtbewoners ook bij hen terecht met vragen of zorgen. Wie zijn of haar naam niet in de nieuwsbrief wil, kan dat aangeven. Uiteraard kunnen omwonenden ook bij Casade terecht. Maar soms voelt het fijner om met een buurtbewoner te praten.

Hoe blijft u op de hoogte?

Na elke bijeenkomst ontvangt u een verslag. Omwonenden en de huidige huurders krijgen een nieuwsbrief met een samenvatting. Op de www.casade.nl/devloot plaatsen we het laatste nieuws .